Chambre de Commerce et d'Industrie
de Montauban et de Tarn-et-Garonne

Mercure 1-582
Date de mise à jour :
5 avril 2007 v.2

# GUIDE TECHNIQUE
# DES EXPERTS ET TECHNICIENS
# DANS L'IMMOBILIER DU TARN-ET-GARONNE

## Obligations réglementaires et durée de validité des expertises

## « QUELLE EXPERTISE IMMOBILIERE REALISER ? »

**Objectif du guide :**

**« Ce guide a pour vocation de présenter le contexte réglementaire applicable et, de permettre à chacun, entreprises, collectivités et particuliers de disposer de contacts utiles en matière d'expertise immobilière ».**

**Les co-Présidents de la Commission Développement Durable**
**Marc MONTIEL & Michel WEILL**

**SOMMAIRE**

1. L'amiante (p.2)
2. Les termites (p.3)
3. Le plomb (p.4)
4. La loi Carrez : métrage (p.5)
5. Performance énergétique (p.6)
6. Risques naturels et technologiques (p.7)
7. Conformité gaz (p.8)
8. Légionellose (p.9)
9. Conformité radon (p.10)
10. Assainissement non collectif (p.11)
11. Sécurité piscine (p.12)
12. Liste des experts et techniciens en état parasitaire de l'immobilier (p.13)

**NB : pour l'évacuation des déchets de chantier , un guide a spécialement été conçu à cet effet, retrouvez le sur www.montauban.cci.fr rubrique développement durable**

**La Lettre du SESAT**
**Retrouvez toute l'actualité et assurez votre veille réglementaire sur**
**www.montauban.cci.fr/sesat Abonnement gratuit**

# L'AMIANTE

## (concerne les propriétaires ou les syndics de copropriété)

### Décret du 13.09.2001 modifiant le décret du 7.2.96

## Obligation

Il est obligatoire sur tous les bâtiments construits avant le 1er juillet 1997. L'expertise détermine la présence ou non d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds, dalles de sols, fibrociment, enduits, cloisons et autres matériaux.

## Dans quel cas ?

**Articles R 1334-14 et suivants Code de la santé publique – Décret 05/09/06**

**Recherche d'amiante dans les parties communes et privatives :**

• avant 1980 (recherche d'amiante dans les calorifugeages et flocages),

• entre le 1er janvier 1980 et le 28 juillet 1996 (recherche dans les calorifugeages). Pour tout permis de construire antérieur au 1er juillet 1997, ces investigations sont complétées par une recherche d'amiante dans les faux plafonds.

*Dans les immeubles d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, un dossier technique "amiante" doit avoir été établi avant le 31 décembre 2005. Une fiche récapitulative de ce dossier peut être consultée par les occupants et entreprises chargées de travaux(Décret du 29 juillet 2004).*

## Validité

La durée de validité de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique reste illimitée.

LA BOURSE DES LOCAUX ET DU FONCIER D'ENTREPRISE
Consultez les offres disponibles / Mettez en ligne vos produits
Consultation gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# LES TERMITES

## (concerne les propriétaires vendeurs et acquéreurs)

## Loi n°99-471 du 8 juin 1999

### Obligation

Faire des analyses sur tout immeuble bâti qu'il s'agisse d'immeubles collectifs, copropriétés ou non, maisons individuelles, dépendances mais aussi les immeubles non bâtis. L'expertise détermine la présence ou non de termites.

### Dans quels cas ?

Dès que vous avez connaissance de la présence de termites dans l'immeuble, vous devez en faire **la déclaration** auprès des **services municipaux.**

Une mise en demeure peut vous être adressée par le Maire afin de procéder, dans les **6 mois aux travaux préventifs et d'éradication.**

Les contrevenants sont passibles **d'amendes pénales.**

Le bien mis en vente se situe dans une zone contaminée : vous devez faire établir un «**état parasitaire**» (qui sera remplacé par un «**État du bâtiment relatif à la présence de termites**» dés le 1er Novembre 2007) qui sera annexé à l'acte de vente.

### Validité

L'état parasitaire doit avoir moins de **6 mois** à la date de l'avant-contrat ou de l'acte authentique. Il doit être conforme à un modèle réglementé, établi par un professionnel agréé.

**L'ATLAS DES ZONES D'ACTIVITES DE TARN-ETGARONNE**
**Une consultation des caractéristiques des parcs d'activité du département gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr**

# LE PLOMB
## (concerne les propriétaires vendeurs)

### Loi n°98-657 du 29 juillet 1998, art. 123

### Obligation

Analyses obligatoires sur tous les immeubles construits avant le 1er janvier 1948. L'expertise détermine la présence ou non de plomb dans les revêtements (dégradé ou non).

### Dans quels cas ?

Le dispositif précédent prévoyait l'obligation d'annexer un « état des risques d'accessibilité au plomb » à la promesse ou à l'acte de vente des immeubles construits avant le 1er janvier 1948 et se situant dans une zone à risque délimitée par le préfet.

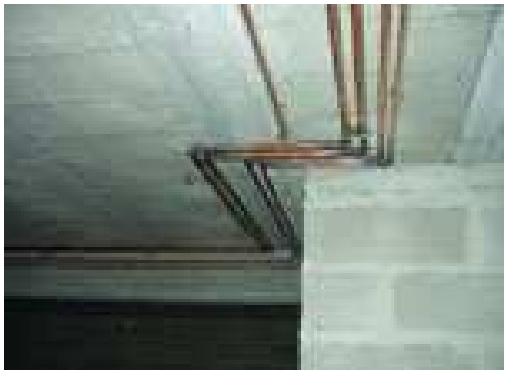
Cet état des risques est rebaptisé **« Constat de Risque d'Exposition au Plomb »** : Arrêté du 25 avril 2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

Il doit désormais être annexé à la promesse ou à l'acte de vente des immeubles construits avant le 1er janvier 1949, quelle que soit leur localisation sur le territoire français.

### Validité

Le document est valable **1 an.**

Toutefois, le vendeur sera dispensé de l'actualiser s'il établit l'absence de plomb dans l'immeuble (ou la présence de plomb à un seuil inférieur à ceux qui sont définis par arrêté). Dans ce cas, le constat initial sera joint à chaque mutation. A défaut d'annexion de ce constat, le vendeur devra indemniser l'acquéreur si ce dernier décèle la présence de plomb dans l'immeuble (peinture au plomb, tuyaut



LA BOURSE DU LOGEMENT EN TARN-ET-GARONNE
Consultez les offres disponibles / Mettez en ligne vos produits
Consultation gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# LA LOI CARREZ : METRAGE
# (concerne les propriétaires vendeurs)

## Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996

### Obligation

A définir sur tous lots de copropriété, parties privatives sauf cave, garage, parking. L'expertise détermine la surface du lot mesuré (clos et couvert avec une hauteur sous plafond **> 1,80 m**).

### Dans quels cas ?

La loi Carrez rend **obligatoire la mention de la superficie du bien vendu**, lorsque celui-ci a été **acheté en copropriété**. Celle-ci doit être mentionnée dans les promesses de vente ou d'achat et dans tout contrat de vente d'un lot de copropriété quelle qu'en soit la destination : appartements, maisons dans des programmes immobiliers collectifs, bureaux et commerces, …

La superficie concernée est celle des **planchers, des locaux clos et couverts**, hors ceux dont la hauteur sous plafond est inférieure à **1,80 mètre**, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, … (pour la portion de gros œuvre relevant des parties communes). En sont aussi exclus les terrasses et les balcons, même s'ils ont été transformés en loggias. En revanche, les placards, s'ils partent du sol et ont une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, peuvent être inclus dans cette surface.

Si la mention de la superficie est absente de la promesse de vente ou d'achat, ou du compromis, l'acheteur peut demander l'annulation de l'acte notarié constatant la vente.

Si la superficie mentionnée dans l'acte est inexacte, l'acheteur peut demander une baisse de prix proportionnelle à l'erreur de mesure lorsque la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte, et ce pendant un délai d'un an à compter de la signature de l'acte notarié.

### Validité

Le certificat de mesurage "loi carrez" est **sans limite de temps** toutefois, si des travaux ont été effectués depuis le premier rapport d'expertise loi carrez, une nouvelle expertise est nécessaire.

La Lettre du SESAT
Retrouvez toute l'actualité et assurez votre veille réglementaire sur
www.montauban.cci.fr/sesat Abonnement gratuit

# PERFORMANCE ENERGETIQUE

## (concerne les propriétaires vendeurs)

**Décret n°2006-1147 du 14/09/2006**

## Obligation

La réalisation de ces diagnostics est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment depuis le 1er novembre 2006 et sera étendue aux livraisons de bâtiments neufs et aux bâtiments et logements loués à compter du 1er juillet 2007.

## Dans quels cas ?

Ces diagnostics réalisés par des professionnels permettent d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente. La lecture du diagnostic de performance énergétique est facilitée par une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation de la double étiquette suivante :

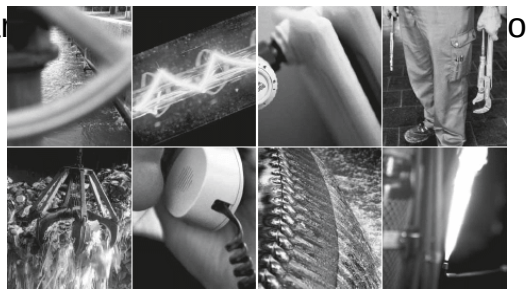
- une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et désormais les voitures),
- une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.

Cette estimation des consommations d'énergie sera établie sur la base d'un diagnostic effectué selon une méthode approuvée par le ministère ou bien sur la base des consommations constatées sur 3 années. Outre cette estimation, le diagnostic comprendra également **des recommandations techniques** qui permettront au propriétaire de repérer les travaux les plus efficaces pour économiser l'énergie.

## Validité

La durée de validité du diagnostic de performance énergétique communiqué à l'acquéreur d'un bien immobilier est de **10 ans**.

La durée de validité de l'état de l'installation intérieure de gaz qui devra être joint à par[illegible]omesses



LA BOURSE DES LOCAUX ET DU FONCIER D'ENTREPRISE
Consultez les offres disponibles / Mettez en ligne vos produits
Consultation gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
## (concerne les propriétaires vendeurs et acquéreurs)

## Décret N°2005-134 du 15/02/2005

### Obligation

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers situés dans des zones spécifiques (voir $ « dans quels cas ? »), devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par les plans ou les décrets.

### Dans quel cas ?

Pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans les zones de sismicité définies par décret.

Elle concerne les biens situés :

-dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III (décret du 14.5.91 : art. 4).

### Validité

Un état des risques naturels et technologiques a une durée de validité de **6 mois.**

L'ATLAS DES ZONES D'ACTIVITES DE TARN-ETGARONNE
Une consultation des caractéristiques des parcs d'activité du département gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# CONFORMITE GAZ

## (concerne les propriétaires et les locataires)

Loi n°2003-8 du 3 janvier 2003

### Obligation

En cas de vente d'un bien immobilier, comportant une installation intérieure de gaz naturel, un diagnostic de l'installation devra être annexé à l'acte authentique.
A défaut, aucune clause d'exonération des vices cachés ne pourra être stipulée dans l'acte de vente.

### Dans quels cas ?

Votre installation intérieure va de votre compteur *(ou du robinet d'arrivée générale de votre logement, si vous ne disposez pas d'un compteur individuel)* jusqu'au conduit d'évacuation des gaz brûlés.
Elle comprend la tuyauterie fixe, les robinets, la ventilation, les appareils avec leurs éléments de raccordement et leurs systèmes d'évacuation.
En tant qu'utilisateur, que vous soyez locataire ou propriétaire, vous êtes responsable du bon fonctionnement de votre installation au gaz naturel et du raccordement des appareils situés à l'intérieur de votre logement. Il vous appartient donc de veiller à leur entretien.

• Si vous êtes locataire :
vous êtes responsable de l'entretien de tous les appareils que vous installez *(la cuisinière, par exemple)* et de leur raccordement à la tuyauterie fixe. Vous devez également assurer l'entretien régulier de l'installation et tout particulièrement celui de la chaudière.

• Si vous êtes propriétaire :
que votre logement soit loué ou que vous l'occupiez, vous êtes responsable du bon état de l'installation fixe *(y compris les appareils à demeure : la chaudière et le chauffe-eau).*
En cas de mauvais fonctionnement des appareils de cette installation, vous devez en assurer le remplacement.

### Validité

Le diagnostic gaz a une durée de validité de **1 an.**

LA BOURSE DU LOGEMENT EN TARN-ET-GARONNE
Consultez les offres disponibles / Mettez en ligne vos produits
Consultation gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# Légionellose

## (concerne les propriétaires et les locataires)

Plusieurs textes à ce jour.

### Obligation

*Pour les Maison Individuelle : Aucun texte à ce jour*
*Pour les ICPE (Installations Classées) : Rubrique 2921 de la nomenclature*
*Pour les Hôpitaux : Circulaire du 22 Avril 2004*
*Pour le Médicosocial (maisons de retraite…) : Circulaire du 28 Octobre 2005*

### Dans quels cas ?

Un conseil : servez-vous de l'eau chaude régulièrement. Les points d'eau qui restent inutilisés longtemps, comme dans les résidences saisonnières sont particulièrement sujets aux contaminations par la légionellose.
Si tel est votre cas, la règle est de laisser couler l'eau pendant quelques minutes avant de l'utiliser, et ce en sortant de la pièce de préférence.

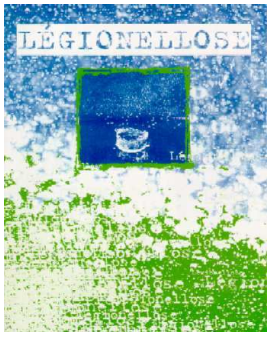
Le milieu optimal de prolifération de la légionelle est une eau à 37°C. Réglez votre chauffe-eau à 60°C. A cette température, les légione lles sont tuées en 25 minutes environ dans les "bras morts" des canalisations.

Détartrer et désinfecter (15 mn dans de l'eau de javel diluée) tous les 6 mois les éléments de robinetterie : pommeaux de douche, brise-jets, joints et flexibles. Si ces mêmes éléments sont usés, n'hésitez pas à les remplacer (tous les 2 ans environ).
Vidanger, nettoyer et désinfecter les réservoirs de stockage d'eau chaude au moins une fois par an, surtout pour les résidences saisonnières.

Avant de réutiliser l'eau, n'oubliez pas de rincer les éléments que vous avez traités !

### Validité

Les systèmes de climatisation doivent être entretenus par des professionnels, et la recherche des légionelles doit être faite **chaque année.**




**La Lettre du SESAT**
**Retrouvez toute l'actualité et assurez votre veille réglementaire sur**
**www.montauban.cci.fr/sesat** **Abonnement gratuit**

# CONFORMITE RADON
## (concerne les propriétaires et les locataires)

Décret n°2002-460 du 04/04/2002

### Obligation

Le radon se concentre dans les endroits clos comme les habitations ou les vides sanitaires. Le diagnostic permet de déterminer les teneurs en radon (dosimètre) qui **doivent être inférieures à 400 becquerels par mètre cube**. En cas de dépassement de ce seuil, le diagnostic permettra d'établir un traitement adapté de la zone concernée par ce dépassement.

### Dans quels cas ?

La mesure du radon se fait à **l'initiative de l'occupant** de l'habitation ou du bâtiment.
Il est possible de réaliser la mesure soi-même.

La concentration moyenne du radon dans l'air se mesure généralement à l'aide d'un dosimètre passif (film sensible enregistrant les désintégrations radioactives des atomes de radon). Un mode d'emploi est fourni avec le dosimètre.

Les mesures seront préférentiellement réalisées entre le 1er octobre et le 1er avril, période où les pièces du logement sont généralement moins aérées. Le dosimètre est exposé pendant une période d'environ deux mois (éviter les longues périodes d'inoccupation).

Les dosimètres seront disposés dans les pièces où l'on séjourne le plus longtemps (chambres, salle de séjour), situées au rez de chaussée (la concentration de radon est d'autant plus élevée que la pièce est proche du sol).

Le nombre de dosimètres à poser **dépend de la taille de l'habitation ou du bâtiment et de ses particularités** (cave, sous-sol, étage,…). Un à deux dosimètres sont à prévoir par niveau.

On veillera à choisir un emplacement où le dosimètre est posé en sécurité, à l'abri de chutes, des animaux, de la curiosité des enfants ; représentatif des conditions d'inhalation (sur un meuble entre 0,80 m et 1,50 m du sol…) ; à l'abri du rayonnement solaire, d'une source de chaleur (radiateur, cheminée, appareil électrique, téléviseur…) ; dans la mesure du possible, en dehors des cuisines en raison des dépôts de graisse.

Le dosimètre sera bien ouvert (voir recommandations du fournisseur), et les conditions de pose seront vérifiées régulièrement.

### Validité

Un diagnostic radon est valable **sans limite de temps.**

LA BOURSE DES LOCAUX ET DU FONCIER D'ENTREPRISE
Consultez les offres disponibles / Mettez en ligne vos produits
Consultation gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# Assainissement Non Collectif

## (concerne les propriétaires et les locataires)

LOI n°92-3 du 3 Janvier 1992 modifiée – Arrêté 06/05/ 1996

### Obligation

Les installations individuelles seront contrôlées afin de préserver la salubrité publique et afin de protéger l'environnement. Conformément à la loi sur l'eau, l'usager à certaines obligations spécifiques.

### Dans quels cas ?

Deux types de contrôles réglementaires :

- le contrôle des installations neuves ou réhabilitées lors du dépôt du permis de construire ou de la demande d'installation et avant remblaiement de l'installation.
- le contrôle périodique des installations.

L'usager doit :

• veiller à la conception et à l'implantation de son installation, ainsi qu'à la bonne exécution des travaux.

• maintenir les ouvrages en bon état de fonctionnement afin de préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles, et la salubrité publique.

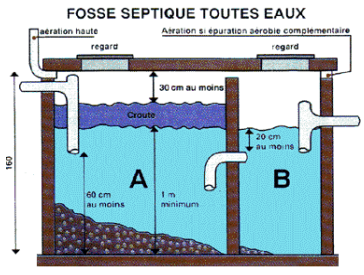
• entretenir régulièrement son installation afin d'assurer son bon fonctionnement (bon écoulement des effluents, bon état des ouvrages,…)

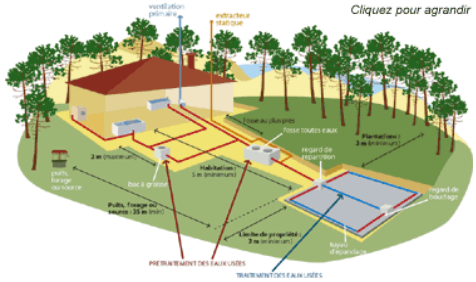
• connaître le règlement d'assainissement non collectif.

• autoriser l'accès de sa propriété aux techniciens du Service Assainissement chargés d'effectuer le contrôle des installations.

### Validité

Afin de conseiller et vérifier le bon fonctionnement et le bon entretien des ouvrages d'une installation d'assainissement non collectif, une visite est obligatoire tous les **4 ans maximum**.




L'ATLAS DES ZONES D'ACTIVITES DE TARN-ETGARONNE
Une consultation des caractéristiques des parcs d'activité du département gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# Sécurité piscine
## (concerne les propriétaires)
## Loi n°2003-9 du 3 janvier 2003

### Obligation

A compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

### Dans quels cas ?

A compter du 1er janvier 2004, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire dans les trois mois suivant la promulgation de la loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines.

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er janvier 2004.

### Validité

Le dispositif de sécurité piscine a une période de validité illimité

LA BOURSE DU LOGEMENT EN TARN-ET-GARONNE
Consultez les offres disponibles / Mettez en ligne vos produits
Consultation gratuite, rapide et actualisée sur www.montauban.cci.fr

# LA LISTE DES EXPERTS ET TECHNICIENS EN ETAT PARASITAIRE DE L'IMMOBILIER dans le Tarn-et-Garonne

| Dénomination<br>Dirigeant | LOUVEAU EXPERTISES<br>Jean-Pierre Potonnier | PRIMO CONSEIL DIAGAMITER<br>Eric BARDET | IMMODIAG<br>Mia Scheenaerts | 3C DIAGNOSTIC<br>Julien Cassou |
|---|---|---|---|---|
| Adresse<br>Téléphone<br>Fax<br>Courriel | Bellegarde<br>82.370 Saint-Nauphary<br>Tel : 05.63.66.26.26<br>Fax : 02.47.94.73.27<br>louveau.expertises@wanadoo.fr | 400, route de Cadars<br>82.700 Montech<br>Tel : 05.63.02.81.32<br>Fax : 05.63.64.76.39<br>eric.bardet@tiscali.fr | Pont Fourcat<br>82.110 Lauzerte<br>Tel : 05.63.95.71.17<br>Fax : 05.63.94.64.65<br>immodiag@hotmail.fr | 725 chemin de Gatille<br>82.000 Montauban<br>Tel : 05.63.63.85.68<br>Fax : 05.63.20.45.80<br>jucassou@wanadoo.fr |
| Type d'interventions réalisées : Amiante | X | X | X | X |
| Termites | X | X | X | X |
| Plomb | X | X | X | X |
| Métrage | X | X | X | X |
| Radon | | X | | |
| Légionelle | | X | | |
| Conformité gaz | | X | | X |
| Conformité piscines | | X | X | X |
| Contrôle assainissement non collectif | | | | X |
| Diagnostic de performance énergétique | | | | X |
| Conformité habitabilité pour les banques | | | X | X |
| Etat avant et après travaux pour la rénovation | | | | X |
| Diagnostic technique logements décents | | | | X |
| Autres : | | | | |

La Lettre du SESAT
Retrouvez toute l'actualité et assurez votre veille réglementaire sur
www.montauban.cci.fr/sesat Abonnement gratuit